

Kiezen voor kwaliteit – Beleidsplan 2007-2012

1. Missie en Visie

1.1 Waarom een beleidsplan?

Woonstichting Land van Altena is een kleine corporatie die vanaf 1954 werkt in de dorpen Almkerk, Nieuwendijk, Uitwijk en Waardhuizen. Onze woningcorporatie heeft een maatschappelijke opgave: het huisvesten van mensen met een beperkt inkomen en onderdak bieden aan speciale doelgroepen. Daarnaast willen wij een wezenlijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de dorpen waarin wij werken. Woonstichting Land van Altena is een organisatie in ontwikkeling. In dit beleidsplan wordt verwoord wat wij in de periode 2007 -2012 willen bereiken en hoe we dat denken te realiseren. Dit beleidsplan is een werkdocument. Het is het ijkpunt waarop verdere keuzes gebaseerd zullen worden. Uiteraard kunnen veranderde omstandigheden of inzichten in de komende jaren aanleiding zijn tot bijstelling of aanscherping van deze keuzes.

1.2 Wat gebeurt er om ons heen?

De bevolking vergrijsst. Het aantal gezinnen neemt af, terwijl het aantal alleenstaanden toeneemt. De wereld wordt tegelijkertijd groter en kleiner. Vaak weten we beter wat er aan de andere kant van de wereld gebeurt, dan van wat er in de buurt of wijk zich afspeelt. Toch denken wij dat het individualisme van de jaren 90 de langste tijd heeft gehad. Begrippen zoals, normen en waarden, verantwoord ondernemen, de menselijke maat, spelen een belangrijke rol. Sociale verbanden maar ook de plek waar het leven van alledag zich afspeelt, worden weer belangrijk(er) voor mensen.

1.3 Kritiek op de corporatiebranche

Als we publieke opinie en de politiek moeten geloven, presteren woningcorporaties onder de maat. Er wordt te weinig geïnvesteerd in woningen en maatschappelijke doelen en er zou sprake zijn van oneerlijke concurrentie ten opzichte van de commerciële vastgoedsector. Incidenten bij corporaties waar medewerkers zichzelf verrijken en de steeds weer oplaaiende commotie over de topsalarissen van directeur/bestuurders, dragen ook al niet bij tot een positief beeld van corporaties. Kritiek die zich richt op een branche, werkt ook door naar onze eigen corporatie. In de praktijk van alledag lopen we vaker tegen vooroordelen aan. Waar de kritiek ons raakt zullen we alles in het werk stellen om onze prestaties te verbeteren en daarnaast zullen we nog duidelijker voor het voetlicht brengen wat we doen en wat ons beweegt.

1.4 Van waaruit werken wij?

Woonstichting Land van Altena is een kleine organisatie. Kleine organisaties hebben vaak een imago probleem. Een grotere organisatie weet vanwege haar omvang en reikwijdte vaak de suggestie te wekken professioneler te zijn en over meer mogelijkheden en kennis te beschikken. Wij zijn van mening dat een kleine organisatie niet persé beter of slechter is dan een grote. Een kleine organisatie is anders! Dichter bij de klant, geworteld in de dorpsamenlevingen, informeel en flexibel. Het is in onze ogen een goede zaak dat er op de woningmarkt grote en kleine organisaties opereren. Door anders te zijn blijf je scherp, maak je andere keuzes, heb je andere medewerkers, ga je anders met klanten om en lever je uiteindelijk woondiensten met een andere touch. Anders zijn, is voor ons de drijfveer om klein en zelfstandig te blijven! Woonstichting Land van Altena is van vroeger uit een organisatie met idealen. Die idealen zijn er nog steeds en die blijven we koesteren. Wij zijn aanspreekbaar op hoe wij met onderstaande begrippen omgaan:

Klantgerichtheid

Klantvriendelijkheid en klantgerichtheid zijn geen loze begrippen. Wij stellen de wensen van de huidige en toekomstige klanten centraal en handelen daarnaar.

Laagdrempeligheid

Wij staan tussen de mensen en zijn laagdrempelig, toegankelijk en benaderbaar.

Open voor de omgeving

Wij luisteren actief naar de wensen van onze omgeving. Deze omgeving bestaat naast de huidige en toekomstige klanten ook uit de gemeenten, zorginstellingen, instellingen voor maatschappelijke dienstverlening en andere stakeholders. Wij staan open voor samenwerking en stellen ons flexibel op.

Integer

Wij willen een betrouwbare partner zijn, die eerlijk is en transparant.

Wederzijds respect

Wij behandelen mensen met respect en verwachten dat mensen dat ook met ons doen.

Goede rentmeester

Wij zijn verantwoordelijk voor het maatschappelijk kapitaal dat wij beheren. Dit kapitaal is vanaf 1954 opgebouwd en bestaat zowel uit woningen als financiële middelen. Wij willen hier zorgvuldig en bedrijfsmatig mee omgaan.

Ondersteuning sociaal zwakkeren

Wij ondersteunen sociaal zwakkeren in brede zin. Dit gaat verder dan het alleen maar leveren van betaalbare huurwoningen. Ook mensen met financiële en/of sociale problemen kunnen rekenen op onze ondersteuning.

Leefbare dorpen en wijken

Wij investeren in een goed sociaal leefklimaat, een goed voorzieningenniveau en dragen mede zorg voor de openbare ruimte.

Kiezen voor kwaliteit

Wij dragen zorg voor eigentijdse woningen op het gebied van comfort, duurzaam materiaalgebruik en kwaliteitsarchitectuur. Dit alles moet in balans zijn met de betaalbaarheid van de woningen.

1.5 Waar staan we nu?

De afgelopen vijf jaar hebben we onze financiële positie aanmerkelijk kunnen verbeteren. Dit was nodig omdat ons weerstandsvermogen niet groot was, maar gebeurde min of meer toevallig doordat we geen huurwoningen konden bouwen (gebrek aan ruimte en de gevolgen van het rijksbeleid dat de kleine dorpen op slot deed).

We hebben de afgelopen periode echter niet stil gezeten. Er is een basis gelegd om in de nabije toekomst weer te kunnen gaan bouwen: er zijn plannen ontwikkeld voor inbreidlocaties en we zijn actief bezig om gronden te verwerven voor toekomstige nieuwbouw. Daarnaast heeft het begrip leefbaarheid meer handen en voeten gekregen door de bouw van het dienstencentrum en de plannen voor het jongeren- en muziekcentrum.

1.6 Voor wie doen we het?

Gezinnen

Voor gezinnen zijn er, zowel in koop- als in de huursfeer, woningen genoeg. We zullen de komende periode vooral richten op de verbetering van de kwaliteit van ons woningbezit voor deze doelgroep.

Senioren

De komende jaren zal de bevolking van de dorpen vergrijzen. Of de nieuwe generatie ouderen dezelfde woonwensen heeft als de huidige generatie valt nog te bezien. Op dit moment is er een ruim aanbod van seniorenwoningen in de kernen Almkerk en Nieuwendijk. In de nabije toekomst zal door onze corporatie een woon-zorgcomplex (wozoco) in Nieuwendijk worden gerealiseerd. Wij zullen samen met zorgaanbieders bekijken of er tot een goed zorgconcept kan worden gekomen in de wozoco. In Almkerk komen er maar liefst twee woon-zorgcomplexen die door twee collega-corporaties worden gebouwd. Wij zullen onderzoeken of het mogelijk is om ruimere grondgebonden (woningen met een tuintje en alle belangrijke voorzieningen op de begane grond) seniorenwoningen te realiseren in de vier dorpskernen zowel in de koop- als de huursfeer.

Alleenstaanden

Het aantal alleenstaanden zal naar verwachting toenemen. Naast speciale woningbouw voor deze doelgroep, worden ook gezinswoningen beschikbaar gesteld voor deze doelgroep. We zullen onderzoeken of er in de koopsfeer iets gedaan kan worden voor deze doelgroep.

Starters

Door de hoge koopprijzen van koopwoningen zijn jongeren steeds meer aangewezen op de huurwoningen. De gemeenten Woudrichem en Werkendam hebben te kennen gegeven wat voor deze jongeren te willen doen in de koopsfeer. Tegelijkertijd, en dat lijkt hiermee in tegenspraak, voeren beide gemeenten een grondprijzenbeleid waarbinnen prijzen worden gehanteerd die in steden gebruikelijk zijn. In dit kader willen we naast de versterking van ons huurwoningenbezit, actief onderzoeken of we als corporatie een actieve bijdrage kunnen leveren aan de totstandkoming van goedkope koopwoningen voor starters.

Kwetsbare groepen

De vraag naar zelfstandige woningen voor kwetsbare groepen, als verstandelijk gehandicapten en ex-psiatrie patiënten neemt toe. Niet langer ligt het accent op huisvesting in instellingen. Wij zien het als een uitdaging om mee te werken aan de totstandkoming van dergelijke projecten.

1.7 Waar doen we het?

Onze woningmarkt bevindt zich in de dorpen Almkerk, Nieuwendijk, Uitwijk en Waardhuizen. Wij hebben vooralsnog geen ambitie om ons werkgebied uit te breiden.

Juist door de keuze voor een afgebakend werkgebied, kunnen we onze filosofie, van dicht bij de klanten en de dorpen staan, ook echt waarmaken.

2. Wat gaan we doen en voor wie?

2.1 Nieuwbouw

Aan de roep van de landelijke politiek om meer te gaan bouwen, willen wij graag voldoen. Tot nu toe waren de mogelijkheden om aan deze vraag te voldoen, beperkt: het platteland zat tot voor kort op slot, de rijksoverheid vond dat Nederland vooral moest groeien op vinexlocaties. We zijn blij dat er weer meer gebouwd mag worden op het platteland en willen graag mee werken aan het op gang komen van de bouwproductie

Verwerving grond

In het bijzonder op het gebied van nieuwbouw zijn er meer spelers op de markt aan het komen. De verwerving van grond is uitgegroeid tot een tak van sport die door veel meer organisaties wordt beoefend dan alleen de gemeente. Wij zullen, al dan niet in samenwerking met andere partijen, ons actiever gaan opstellen bij de verwerving van grond.

Koopwoningen

Wij gaan meewerken aan de totstandkoming van koopwoningen. Niet alleen omdat de winst kan worden ingezet voor leefbaarheid en onrendabele toppen (het gedeelte van de kosten van de huurwoning, dat de corporatie uit de eigen reserves in de woning steekt om tot een acceptabele huur te komen), maar ook omdat het bouwen van koopwoningen een instrument is om doorstroming op gang te brengen.

Wij vinden het een uitdaging om koopwoningen te bouwen die aan hoge eisen voldoen op het gebied van duurzaamheid en milieu en die daarnaast ook nog betaalbaar zijn voor bijvoorbeeld starters.

Senioren

Voor de doelgroep senioren zal eindelijk de wozoco in Nieuwendijk worden gebouwd. Daarnaast gaan we onderzoeken of er vraag is onder senioren naar wat grotere grondgebonden woningen (woningen met een tuin, en twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond).

Leefbaarheid

In het kader van de leefbaarheid zal er een nieuw jongeren- c.q. muziekcentrum worden gebouwd in Nieuwendijk. Dit gebouw maakt onderdeel uit van het masterplan Nieuwendijk en zal worden verhuurd aan stichting Xinix. In de wozoco zal een filiaal van de Rabobank komen.

Wij willen nadrukkelijk meewerken aan de totstandkoming van gebouwen, die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de dorpen.

Kwetsbare groepen

In het zorgnetwerk en in de woonzorgzones van de dorpskernen zijn we met de gemeenten, zorginstellingen, welzijninstellingen en woningcorporaties op zoek naar geschikte woonvormen voor kwetsbare groepen.

Concreet willen we in Nieuwendijk, samen met de Stichting Philadelphia Zorg, komen tot een gebouw met woonruimte voor verstandelijk gehandicapten. In samenwerking met de deelnemers van de woonzorgzone Nieuwendijk, willen we nagaan of het mogelijk is om te komen tot een gebouw voor het zogenaamde clusterwonen.

2.2 Onderhoud

Goed onderhouden woningen zijn voor onze corporatie een vanzelfsprekendheid. De komende jaren willen we verder gaan dan het goed onderhouden van de woningen. Het toepassen van duurzame materialen en - technieken zal worden opgevoerd. Daarnaast willen we middelen inzetten om te komen tot het verhogen van het comfort- en luxeniveau van ons woningbezit.

Waar mogelijk willen we verbeteringen aanbrengen op het gebied van de gehorigheid van woningen.

Klant centraal

De klant staat centraal bij het onderhoud van de woningen. Vanzelfsprekend daarbij is het snel en adequaat verhelpen van onderhoudsklachten. Huurders hebben een steeds grotere vrijheid om hun woning in te richten naar hun eigen wensen en inzichten. Wij werken daar, mits de constructie van de woning daar niet door in gevaar komt, graag aan mee. Daarnaast zullen we fasegewijs aan huurders aanbieden om, tegen een reële huurverhoging, de badkamers te renoveren.

Mutatiebeleid

Uitgangspunt bij het mutatiebeleid is dat we twee tevreden klanten willen. Op de vertrekkende huurder wordt alleen echte schade aan de woning verhaald. De nieuwe huurder krijgt een woning die er als nieuw uitziet en waarbij zaken, die wellicht op onderhoudstechnische gronden nog niet hoeven te worden vervangen, toch worden vernieuwd.

Woningverbetering seniorenwoningen

De woningen rondom het steunpunt in Nieuwendijk zijn zeer gewild bij senioren. Wij zijn van plan om deze woningen bij mutatie zodanig op te knappen en uit te breiden, dat ze voldoen aan de huidige wensen van de bewoners en aan onze eisen op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid.

2.3 Strategisch voorraadbeheer

Onze woningvoorraad is vanaf 1948 tot stand gekomen. Als we de woningen die we in beheer hebben voor andere organisaties meetellen, dan is de verdeling medio 2006 als volgt: 67% gezinswoningen, 23% seniorenwoningen en 10% appartementen. Uiteraard zijn er kwaliteitsverschillen tussen oude en recent gebouwde woningen.

Het kleine aantal woningen dat er meer gebouwd kan worden op de ruimere kavels van vroeger, weegt wat ons betreft niet op tegen de specifieke vormgeving en de sfeer van woningen uit een bepaalde tijd. Alleen voor de Fabriciusstraat in Almkerk zal onderzocht worden of vervangende nieuwbouw tot verbetering leidt. Daarnaast blijkt bij woningtoewijzing dat oudere woningen zeer populair zijn bij woningzoekenden en dat de huidige bewoners tevreden zijn met hun woning (bewonersonderzoek). Uit onderzoek blijkt ook dat bij vervangende nieuwbouw en renovatie er maar weinig klanten zijn die terugkeren naar hun oude buurt (Men vindt de nieuwe huur te hoog en vindt twee keer verhuizen te belastend).

Het is onze intentie om onze woningvoorraad in de komende periode naar een hoger kwaliteitsniveau te tillen. Op het gebied van duurzaamheid, (geluids)isolatie en het aanpassen van badkamers, toiletten en keukens, is nog veel vooruitgang te boeken. Hierbij staan de wensen van de (toekomstige) klant centraal. Vooralsnog willen we bij mutatie van een woning, bekijken wat er, eventueel met een huurverhoging, te doen is om de kwaliteit van de woning te verbeteren.

Voor de seniorenwoningen rond het steunpunt hebben we hiervoor al plannen laten maken: door middel van een aanbouw wordt bereikt dat de woning groter en toegankelijker wordt en voldoet aan het toegankelijkheidslabel van de corporaties van het Land van Heusden en Altena.

2.4 Huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid staat landelijk behoorlijk in de belangstelling. Jarenlang is er op een gematigd huurbeleid aangedrongen. Nu wordt opeens de zogenaamde marktwerking gepropageerd. Ofwel, de klant moet een marktconforme huur gaan betalen, een huur die in de pas loopt met de kwaliteit van de woning. Zolang onze corporatie geen grote investeringsinspanningen hoeft te doen, zien wij niet de noodzaak om de huren harder te laten stijgen dan het inflatieniveau. Wel willen we dat de kwaliteit van de woning vertaald wordt in een passende huurprijs. We zullen onderzoeken of we in dit kader kunnen komen tot differentiatie van de huurverhogingen. Ook gaan we bekijken of woningen bij mutatie aangepast kunnen worden in kwaliteit en huurprijs.

2.5 Verhuur

Vanaf april 2006 is Wonen in Altena operationeel. Samen met collega's Meander en Woonlinie hebben we een modern woningtoewijzingssysteem op basis van het aanbod-, optie- en lotingsmodel. Onze wens om tot meer vrijheid te komen voor onze klanten, is hiermee verwezenlijkt. Mensen die een woning zoeken, kunnen in het hele Land van Heusden en Altena terecht. Doordat er gekozen is voor een goed geautomatiseerd systeem, beschikken we over een instrument dat de markt in kaart brengt

Nieuwe huurders

De eerste klap is een daalder waard. Daarom wordt met nieuwe huurders voor de sleuteluitreiking een gesprek gevoerd. In dit gesprek komen de eventuele vragen of wensen van de huurder naar voren, maar wordt er ook voorlichting gegeven over ondermeer de omgang met burens en de buurt. Op deze wijze willen we vanaf de eerste kennismaking komen tot een goede band met onze nieuwe klant.

Vertrekkende huurders

Aan vertrekkende huurders gaan we een korte enquête voorleggen waarin we vragen naar de redenen van vertrek en de tevredenheid over onze corporatie.

Huurders met problemen

Voor een steeds groter wordende groep huurders is onze lage drempel een reden om bij ons aan te kloppen met financiële- of sociale problemen. Daarnaast is er een groeiende groep huurders die problemen heeft met zelfstandig wonen en/of die problemen veroorzaakt in hun omgeving.

Onze medewerkers hebben de ruimte om mee te denken met deze klanten. Dicht bij de mensen staan, is bij ons geen loos begrip. Waar mogelijk, kunnen mensen echt op onze ondersteuning rekenen en wordt er niet meteen maar doorverwezen maar ook daadwerkelijk geholpen. In dit verband nemen wij deel aan een

samenwerkingsverband met politie, maatschappelijk werk, gemeente en GGD waarbinnen probleemhuurders ter sprake komen.

2.6 Verkoop

Het huurwoningbestand is hard nodig om aan de vraag van onze klanten te voldoen. Het ziet er vooralsnog niet naar uit dat er in de nieuwbouwsfeer veel nieuwe huurwoningen bij zullen komen. Uitbreidingsplannen van de gemeenten voorzien vooral in de bouw van koopwoningen. Door zelf actiever te worden in het koopsegment, hopen we te kunnen voldoen aan de vraag van huurders en starters naar een koopwoning. Al met al zien wij geen redenen om tot verkoop van een deel van ons woningbezit over te gaan.

2.7 Wonen, zorg en welzijn

De grenzen tussen wonen, zorg en welzijn vervagen. Met de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) veranderen de eisen op dit terrein. Onder regie van de gemeenten moet er meer samenhang komen in het aanbod van woon-, zorg- en welzijnsdiensten.

Woonstichting Land van Altena wil meedoen en investeren in een samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn. Wij willen met partners hiervoor een duurzame samenwerking aangaan.

Wij gaan aan de slag met het geschikt maken van ons woningbezit in dit kader.

Ook de aanpassing van woningen aan individuele wensen van zorgbehoevende huurder gaan we actief aanpakken. Maatwerk wordt standaard.

2.8 Leefbaarheid

Leefbaarheid is de verzamelterm voor kwaliteit van “het wonen” in een wijk, buurt of dorp. Iedereen wil in een buurt wonen waar hij zich thuis voelt.

Investeren in gebouwen en mensen

Onze corporatie wil graag een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van onze dorpen. Dit kan betekenen dat we investeren in gebouwen, zoals het dienstencentrum en het gebouw voor Xinix, maar het kan ook door activiteiten te stimuleren die bijdragen aan de leefbaarheid, door middel van een financiële impuls.

Veiligheid

De afgelopen jaren is een groot deel van ons leefbaarheidsbudget gegaan naar de veiligheid in en rondom onze woningen. Wij zullen doorgaan met het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk en met het aanbrengen van verlichting in de brandgangen totdat dit bij alle woningen gerealiseerd is.

De streek

Het Land van Heusden en Altena is door haar natuurlijke grenzen een afgebakend gebied. De afgelopen jaren zijn er een aantal zaken in gang gezet die positief zijn voor de streek. Vooral het het buurtbussysteem en ons eigen samenwerkingsverband “Wonen in Altena” zijn twee in het oog springende voorbeelden.

Activiteiten die de leefbaarheid en het imago van de streek ten goede komen, kunnen rekenen op onze steun.

2.9 Kernenbeleid

Almkerk

Almkerk is uitgegroeid tot het zorgdorp van de streek. De aanwezigheid van Altenahove, het enige verpleeghuis in de streek en van verzorgingshuis Antonia hebben hier toe bijgedragen. Verzorgingshuis Antonia is sterk verouderd en gaat verdwijnen. De bouw van twee wozoco's, waarvoor de gemeente Woudrichem toestemming heeft gegeven, zouden volgens ons tot een overschot aan woonruimte voor ouderen kunnen leiden, waarvan uiteindelijk starters wel eens het slachtoffer kunnen worden.

De centrale ligging en het goede voorzieningenpeil, zorgen ervoor dat Almkerk een aantrekkelijke plaats is om te wonen. Ondanks de aantrekkelijkheden van Almkerk, heeft het dorp toch een probleem. Almkerk wordt begrensd door een aantal natuurlijke grenzen, die uitbreiding van het dorp in de weg staan.

Wat gaan we in c.q. voor Almkerk doen:

- Bouwen op inbreidingslocaties zoals Zeil, gemeenteterrein, achter de gereformeerde kerk
- Brandgangverlichting aanbrengen
- Stimuleren van de totstandkoming van een dorpsraad
- Meewerken aan centrumplan Almkerk
- Meewerken aan de totstandkoming van speeltuintjes

Nieuwendijk

Het masterplan Nieuwendijk is in samenwerking met Nieuwendijk 2000 en de gemeente tot stand gekomen. Uiteindelijk worden de drie gebouwen waar het hier om gaat, gebouwd door de Woonstichting. In 2005 kwam het dienstencentrum gereed, in 2007 zal het muziek- en jongerencentrum aan de Doornseweg in gebruik worden genomen waarna de Wozoco in 2008 zal volgen op de locatie van de huidige oude school. Het voorzieningenniveau van Nieuwendijk is door het masterplan voor de toekomst veilig gesteld. Voor Nieuwendijk is het bestemmingsplan de Westerhei in voorbereiding. Dit plan creëert ruimte voor de bouwproductie van tenminste de komende 10 jaar.

Wat gaan we in c.q. voor Nieuwendijk doen:

- Muziek- en jongerencentrum en wozoco bouwen
- Meewerken aan de totstandkoming van de Westerhei en de ontwikkeling van het volkstuincomplex tot bouwlocatie
- Blijven meewerken aan de wijktafel van de gemeente Werkendam
- Met Philadelphia bouwen aan huisvesting voor verstandelijk gehandicapten

Uitwijk en Waardhuizen

Uitwijk en Waardhuizen zijn niet los te zien van elkaar. De dorpen hebben een gezamenlijke school (Waardhuizen) en een gezamenlijk dorps huis (De Hoogt). Ondanks het ontbreken van winkels, wordt in de jaarlijkse bewonersenquête de leefbaarheid binnen de kernen hoog gewaardeerd.

Wat gaan we in c.q. voor Uitwijk en Waardhuizen doen:

- Met de gemeente Woudrichem nagaan of er mogelijkheden zijn voor een bouwlocatie in Waardhuizen
- Brandgangverlichting aanbrengen
- Stimuleren van de totstandkoming van een dorpsraad
- Ondersteuning van de verbouw van de Hoogt

2.10 Stakeholders

Stakeholders zijn in onze branche in korte tijd erg belangrijk geworden. Mensen en organisaties hebben belang in of belangstelling voor wat wij doen en hebben daar vaak ook specifieke ideeën over.

Eind 2005 hebben we, in samenwerking met Aedes, onderzocht hoe onze stakeholders tegen ons aan kijken. Het onderzoek wees uit, dat de stakeholders in grote lijnen dezelfde kijk hebben op onze organisatie als wijzelf.

Wij willen in de komende beleidsperiode actief op zoek naar het antwoord op de vraag wat de samenleving van ons vindt en wil. Naast de belangrijkste stakeholders, onze klanten en de gemeenten, zullen we contact leggen met instellingen die actief zijn in hetzelfde werkgebied als wij.

Wij zullen ons meer laten zien, meer verantwoording afleggen en laten zien dat we iets doen met de inbreng van onze stakeholders.

2.11 Toezicht en controle

Op het reilen en zeilen van een woningcorporatie wordt toegezien. Allereerst door onze interne Raad van Toezicht, die zich daarin laat bijstaan door de commissie financiën. Door het CFV (Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) wordt er namens VROM toegezien op de naleving van voorschriften, wetgeving en op het financieel functioneren van de corporatie. Het laatste wordt ook gedaan door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Ook de gemeenten zien toe op het functioneren van onze organisatie.

Naast deze formele toezichthouders, kijken ook huurdersorganisaties, stakeholders en corporatiekoepel Aedes mee in onze keuken. Aedes pleit daarnaast ook nog voor gebruik van het middel visitatie. Bij visitatie wordt door een onafhankelijke en deskundige commissie gekeken naar het maatschappelijk presteren van de corporatie.

Samen met onze Raad van Toezicht zal worden onderzocht op welke wijze in de toekomst het toezicht op onze corporatie vorm gegeven gaat worden.

2.12 Uitdagingen en kansen

Wij zijn voortdurend op zoek naar kansen en uitdagingen, die een positieve bijdrage kunnen leveren aan het wonen en de leefbaarheid ons werkgebied. Wij nodigen mensen en/of organisaties uit om hun goede ideeën of wensen bij ons op tafel te leggen.

Zelf verwachten wij dat er de komende periode ontwikkelingen zullen zijn op de volgende terreinen:

- De natuur van onze streek zal meer aandacht gaan krijgen. Boeren worden uitgedaagd om de intensieve veeteelt deels in te ruilen voor toeristische activiteiten, het meer ruimte geven aan de natuur en/of het creëren van een speel- zorg- of woonboerderij. Waar zich kansen voordoen op dit terrein, willen we graag meedenken en doen.
- Of het nu door middel van een mobieltje is of door middel van de computer, mensen zijn steeds vaker online. Wij verwachten dat dit zal gaan leiden tot steeds toegankelijker worden van de technieken op het gebied van bijvoorbeeld domotica (een verzamelnaam voor slimme elektronische voorzieningen in woonhuizen die het wooncomfort, de veiligheid enz. vergroten), maar ook dat er toepassingen zullen komen die de communicatie met onze klanten anders zal doen verlopen en die van invloed zullen zijn op het beheer van woningen.

3. Wie gaat het doen?

3.1 De medewerkers van de woonstichting

Wij zijn ervan overtuigd dat goed opgeleid en actief personeel essentieel is voor de continuïteit en het succes van de corporatie. Onze medewerkers zijn alleskunnners en veelweters. Zij hebben liefde voor hun vak, kennen veel klanten persoonlijk en zijn trouw aan de organisatie.

In het jaarlijkse bewonersonderzoek vragen wij aan onze klanten een rapportcijfer toe te kennen voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Deze vinger aan de pols van onze klanten levert jaarlijks een rapportcijfer op van rond de 7,5. Een cijfer dat we graag zo willen houden.

Naast dit in onze ogen goede rapportcijfer, levert het bewonersonderzoek informatie op waarmee wij onze dienstverlening kunnen verbeteren.

De medewerkers hebben ruimte voor het geven van een eigen integere invulling aan hun taak.

3.2. Organisatie

Woonstichting Land van Altena is een 2-laagsorganisatie met korte lijnen. De werkorganisatie wordt geleid door de directiebestuurder, die verantwoording aflegt aan de Raad van Toezicht. Het managementteam bestaat naast de directiebestuurder uit het Hoofd Technische Dienst en het Hoofd Verhuur.

3.3. Sterkten en zwakten

Zelfkennis is het begin der wijsheid. Deze spreuk geldt ook voor onze corporatie. Wij proberen kritisch naar onze organisatie te kijken en hopen daar wijzer van te worden.

Sterkten

- In de vier dorpen waarbinnen wij werken, zijn wij de belangrijkste speler in de huursector. Onze corporatie heeft binnen dit gebied de meeste huurwoningen in bezit en/of beheer.
- We staan dicht bij de klant en de dorpsgemeenschappen. Door het jaarlijkse bewonersonderzoek weten we wat onze klanten willen en wat ze vinden van onze dienstverlening. Door deze kennis, die jaarlijks up-to-date wordt gehouden, kunnen we snel reageren op kritiek en wensen.
- We zijn een kleine en flexibele organisatie met korte lijnen.

Zwakten

- Het nadeel van een kleine organisatie is de kwetsbaarheid. De afwezigheid van een medewerker kan er toe leiden dat bepaalde zaken blijven liggen. We proberen dit te ondervangen door voor alle processen een stand-in te hebben.
- Het imago probleem van kleine organisaties.
- Te klein voor grote projecten. Dit ondervangen we door samenwerking aan te gaan met andere partijen.
- Door het afbakenen van het werkgebied weinig nieuwbouwkansen.

4. Met wie gaan we het doen?

4.1 Gemeenten

Met de gemeenten Werkendam en Woudrichem werken we samen op velerlei gebieden. Jaarlijks worden er met de gemeenten prestatieafspraken gemaakt over onder andere de nieuwbouwproductie, de instandhouding van de kernvoorraad, de huisvesting van verblijfsgerechtigden en de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving.

De gemeenten zien in toenemende mate de woningcorporatie als belangrijke partner bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Wij leveren hieraan graag onze bijdrage.

Daarnaast zal in de komende periode in toenemende mate samengewerkt worden op het terrein van wonen, zorg en welzijn (WMO), op het terrein van de leefbaarheid van de kernen en op het terrein van duurzaam bouwen en onderhouden.

4.2 Huurdersorganisaties

De voormalige bewonerscommissies hebben plaats gemaakt voor twee huurdersverenigingen, één voor Almkerk, Uitwijk en Waardhuizen en één voor Nieuwendijk. Door actieve ledenwerfacties, hebben de beide organisaties voldoende leden om ook werkelijk namens de huurders te kunnen spreken.

De huurdersverenigingen zijn erg belangrijk voor onze corporatie. Zij volgen ons kritisch en komen op voor de belangen van de huurders. Daarnaast zijn zij voor ons een belangrijke bron van informatie waar het gaat om de wensen en klachten van onze huurders.

4.3 Collega corporaties

Met collega's Woonservice Meander en Woonlinie hebben we sinds 2006 een gezamenlijk woningtoewijzingssysteem, Wonen in Altena. Verder is er een vast overleg op directieniveau en wordt er op projectbasis met elkaar samengewerkt en wordt er kennis uitgewisseld. Hoewel er dus op een aantal gebieden goed wordt samengewerkt, zijn we in het bijzonder op het terrein van projectontwikkeling, soms ook elkaars concurrent.

4.4 Zorg- en welzijnsinstellingen

Niet alleen in het zorgnetwerk en in de woonzorgzones komen wij de zorg- en welzijnsinstellingen tegen, maar ook in ons werk van alle dag. Door onder andere de vergrijzing, de WMO, het verdwijnen van verzorgingstehuizen en de problematiek rondom hangjongeren, verwachten wij dat de contacten met zorg- en welzijnsinstellingen alleen nog maar intensiever zullen worden.

4.5 Bouwers

Onze corporatie beschikt niet zoals onze collega's over een projectontwikkelafdeling. Onze keuze voor een begrensd werkgebied, zorgt er voor dat we te weinig bouwvolume hebben om aan een ontwikkelpoot te kunnen beginnen. Wij kiezen er voor om op het terrein van projectontwikkeling samen te werken met andere partijen (commerciële ontwikkelaars en/of collega corporaties). Op deze wijze halen we kennis in huis, die we zelf niet hebben en delen we de risico's die aan het nieuw bouwen verbonden zijn.

4.6 Matching

Corporaties die (financierings)problemen hebben bij de realisatie van hun investeringsplannen, zijn op zoek naar (de steun van) collega-corporaties. Wij vinden het belangrijk dat corporaties solidair zijn en elkaar waar nodig de helpende hand toesteken. Steun verlenen kan op tal van manieren. Onze keus is gevallen op het Wooninvesteringsfonds. In 2005 hebben wij een obligatielening verstrekt van 1 miljoen euro aan het WIF.

Het Wooninvesteringsfonds is een onafhankelijk vastgoedfonds en een toegelaten instelling in één. Als vastgoedfonds schrijft het Wooninvesteringsfonds een obligatielening uit voor corporaties die solide willen beleggen in huurwoningen. Als toegelaten instelling stelt het Wooninvesteringsfonds corporaties in staat woningen aan haar te verkopen. De opbrengst geeft hen de financiële armslag om te investeren in volkshuisvestingsprojecten. De verkochte woningen worden eigendom van het Wooninvesteringsfonds. Het beheer blijft in handen van de verkopende corporatie. Vervolgens verkoopt het Wooninvesteringsfonds de woningen aan zittende huurders of andere particulieren.